



Za nájem víc než za hypotéku

Kroky centrální banky vedoucí k omezení hypoték zvýší zájem o nájmy. Ty proto podraží.

Martin Bajtler
redaktor MF DNES



děpodobnost, že o úvěr budou čím dál více usilovat rizikovější žadatelé,“ komentoval kroky ČNB její guvernér Jiří Rusnok.

PRAHA Vlastní bydlení bude v Praze ještě méně dostupné. Česká národní banka (ČNB) zavádí od října doporučení, která učiní koupi bytu pomocí hypotéky pro velkou část pražských domácností ještě nedostupnější. Na drahé byty v metropoli totiž bude velmi obtížné získat úvěr. Podle analytiků proto výrazně poroste poptávka po nájemním bydlení. A vysoká poptávka následně poženě ceny nájmu vzhůru. Ty nakonec mohou být v Praze vyšší než splátka hypotéky.

Doporučení ČNB, která sice nejsou závazná, ale většina bank se jimi řídí, reagují především na vysoké ceny bytů. „S tím, jak růst cen bydlení předstihuje zvyšování příjmů domácností, se dlužníci stávají zranitelnějšími. Zároveň roste prav-

Od hypotéky k podnájmu
Od října letošního roku tak bude platit, že maximální výše hypotéky, o kterou si může člověk zažádat, musí odpovídat devítinásobku jeho čistého ročního příjmu.

Druhým pravidlem je to, že může žadatel měsíčně splácet maximálně pět procent jeho čistého měsíčního příjmu. To má zajistit, aby si žadatelé nenastavovali příliš vysoké částky, které by třeba v případě nečekaných jednorázových výdajů nebo naopak náhlých výpadků příjmů nebyli schopni splácet a tím se dostávali do dluhových pastí.

Zároveň stále platí, že u většiny hypoték, které banky povolují, musí mít žadatel naspořeno alespoň dvacet procent z ceny bytu.

3,1 milionu si bude moci po opatření ČNB nejvíce půjčit Pražan s průměrnou mzdou.

9 násobku čistého ročního příjmu má odpovídat maximální výše hypotéky.

20 procent zájemců o hypotéku na ni po zpřísnění pravidel nedosáhne.

To v případě bytu o dispozici 2+kk, který se v Praze prodává průměrně za 5,1 milionu, znamená nutnost mít na účtu volný minimálně milion korun.

„Ta opatření dostupnost vlastního bydlení v Praze určitě zhorší. Na druhou stranu kroky ČNB dávají smysl. Vytváří polštář, aby v případě recese nebylo nutné hypotéky sanovat ze státních peněz,“ vysvětluje analytik KPMG Pavel Kliment.

Podle něj nedostupné hypotéky způsobí vysokou poptávku po nájmech, protože střední třída na vlastní byt nedosáhne. A pokud si lidé nebudou moci dovolit vlastní nemovitost, budou logicky hledat podnájem. „Podíl nájemního bydle-

Fakta Vlastní bydlení v Praze

Podle kritérií ČNB má mít žadatel o hypotéku naspořeno **20 procent** z ceny bytu. V **říjnu 2018** začne platit ještě pravidlo, že maximální výše hypotéky odpovídá **devítinásobku čistého ročního příjmu** žadatele. Modelové situace s průměrnými cenami pražských bytů ukazují, **kolik bude muset mít Pražan s daným měsíčním příjmem naspořeno**.

Byt 1+kk za 3,59 milionu korun
Hrubý měsíční příjem **35 600**
Minimální úspory **718 tisíc**

Byt 2+kk za 5,11 milionu korun
Hrubý měsíční příjem **51 900**
Minimální úspory **1,02 milionu**

Byt 3+kk za 7,33 milionu korun
Hrubý měsíční příjem **75 800**
Minimální úspory **1,47 milionu**

Průměrná cena nového pražského bytu je v současnosti **94 tisíc korun** za metr čtvereční. Na pořízení průměrného bytu o 70 m² je potřeba **12,3 hrubých ročních platů**.

Zdroj: KPMG, Central Group

ní je přítom nyní v Praze rekordně nízký. Zatímco v Berlíně tvoří nájmy čtyřiaosmdesát procent trhu a ve Vídni osmasedmdesát procent, v Praze je podíl nájemního bydlení jen dvaatřicet procent,“ konstatuje Kliment s tím, že kvůli pravděpodobně zvýšené poptávce nájmy postupně podraží. „Přítom už nyní jsou na poměrně vysoké úrovni,“ dodává.

Zdražování nájmu potvrzuje také výkonná ředitelka developerské společnosti Central Group Michaela Tomášková. „Opatření ČNB omezí především v Praze vlastnické bydlení, posílí pozici investorů a velké množství zájemců o nové bydlení vyžene do nájmu. Ceny nájemného se ale budou v důsledku takto vyvolané poptávky zvedat a ti, kdo budou řešit bydlení, tak budou za nájem platit dokonce více než za splátku hypotéky,“ říká Tomášková.

S průměrným platem jen garsonku

Kromě zvýšení cen nájmu ale mohou mít opatření ČNB na pražský trh s bydlením ještě jeden efekt. Oslabení poptávky po koupi vlastního bytu může zastavit růst cen nemovitostí, který byl především v loňském roce výrazný. „Dostup-

nost bydlení je nyní v Praze nejhorskší za posledních deset let,“ dodává Michal Pich ze serveru Realitycechy.cz.

Pokud si pražská domácnost bude chtít přece jen pořídit pomocí hypotečního úvěru vlastní byt, musí si od října připravit nejen vysokou částku v hotovosti, ale také bude muset mít dostatečně vysoký měsíční příjem. Jinak banka peníze nepůjčí. „Nová kritéria budou znamenat, že až jedna pětina zájemců na hypotéku nedosáhne,“ uvádí Tomášková.

V praxi to znamená, že Pražan s průměrným příjmem 39 tisíc hrubého si může vzít s novými pravidly ČNB úvěr maximálně na 3,12 milionu, což činí devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. Zároveň ale nesmí splácet více než 13 020 korun měsíčně. „Hypotéku by pak tedy musel mít minimálně na jedenadvacet let,“ dodává Pich.

Za tři miliony se navíc v novostavbách v Praze prodávají jen garsonky 1+kk. U průměrného bytu v dispozicích 3+kk, který se v novostavbách prodává za 7,3 milionu, by pro dosažení na hypotéku musela domácnost disponovat hrubým měsíčním příjmem 75 800 korun a navíc mít naspořeno 1,47 milionu.

Praha

Zákaz kamionů musí schválit 27 silničních úřadů

Zákaz jízdy kamionů v metropoli včetně Jižní a Štěrboholské spojky, který radní odsouhlasili loni, musí schvalovat všech 27 pražských silničních úřadů, kterých se týká. Běžný postup je, že ministerstvo dopravy určí jeden nadřazený, který rozhodne, resort však oznámil, že ho neurčí. Ministerstvo samotné s rozhodnutím magistrátu nesouhlasí. Magistrát nyní předkládá opatření jednotlivým úřadům, které mají na rozhodnutí 90 dní. Vzhledem k rozsahu problému se očekává, že úřady zákonnou lhůtu využijí v plné délce. Pokud by všechny úřady záměr města schválily, mohlo by opatření začít platit nejdříve za tři měsíce. (ČTK)

Praha

Radnice určují počty budoucích zastupitelů

Po podzemních komunálních volbách bude mít Praha 12 stejný počet zastupitelů jako dosud, tedy 35. Prahu 6 pak bude od roku 2018 do roku 2022 reprezentovat opět 45 členů zastupitelstva. Městské části tak rozhodly na zasedání svých zastupitelstev. Praha 12 si na základě zákona může určit počet zastupitelů mezi 25 až 35, „šestka“ pak mezi 35 až 45. V každé části se bude volit v jednom obvodu. (ČTK)

Praha

Tramvajová trať na Vinohradské projde opravou

Dopravní podnik připravuje rekonstrukci tramvajové trati v ulici Vinohradská v délce asi 2,6 kilometru. V první etapě proběhne modernizace úseku Hradecká-Želivského letos o letních prázdninách, úsek Škrátova-Sudoměřická bude zmodernizován mezi březnem a červenem příštího roku. Tramvaje na místě nahradí autobusy. (et)

Teror v metru Záchrané složky nacvičovaly útok ozbrojenců v podzemí



Cvičení Jedenašedesát mrtvých a raněných a další dvě stovky lidí v šoku po střelbě teroristů ve vestibulu stanice metra Muzeum. Takový scénář mělo noční cvičení, které mělo v noci z úterý na středu prověřit práci policistů a záchranářů v případě, že by v metru útočili skuteční teroristé. „Vyzkoušeli jsme si některé nové taktické postupy eliminace ozbrojeného útočnicka a zajištění bezpečné zóny,“ uvedl ředitel pražských policistů Jan Ptáček. Zásah cvičila i speciálně vycvičená jednotka policie, péči o raněné měli na starosti hasiči a záchranáři. (ba) Foto: MHMP

Data o dopravě či ovzduší na jednom místě

Město spustilo veřejně dostupný server golemia.cz, kam dává údaje z vlastních společností

PRAHA Nejruznější data o dopravě, parkování či životním prostředí si mohou lidé nově stáhnout na webové adrese golemio.cz. Nový server je založen na datové platformě jménem Golemio, kterou vyvíjí městská společnost Operátor ICT.

Na jednom místě sdružuje a zpracovává informace z různých městských firem a institucí o dopravě, parkování či ovzduší, což má napomoci efektivnější správě města. Operátor ICT koupil za 2,3 milionu korun software nutný pro fungování platformy od společnosti Cisco. Samotné zpracování dat a vytvoření stránek si již firma zajistila sama.

Na projektu datové platformy podle šéfa projektu Benedikta Kotmela pracuje tým pěti nebo šesti lidí. „Projekt na začátku počítal s rozpočtem 25 milionů na 18 měsíců, nicméně to ani zdaleka nebude utraceno. Předpokládají se zhruba poloviční náklady,“ uvedl Kotmel.

Balíky dat pro veřejnost

Datová platforma se skládá ze dvou částí. Jedna je interní a má sloužit městským institucím jako zdroj informací pro rozhodování. Nyní spuštěná druhá část je veřejně přístupná na internetu. Lidé na ní najdou grafy a vizualizace částí dat.

„Je to příležitost ke spolupráci veřejného i soukromého sektoru a akademické sféry.“

Kromě toho si mohou lidé, ale i firmy stáhnout celé datové balíky o pražské dopravě, kvalitě ovzduší, parkování či odpadovém hospodářství. Data mohou lidé využít libovolně, a to i ke komerčním účelům. Podle primátorky Adriany Krnáčové (ANO) je platforma podle ní důležitou součástí projektu Smart Prague, spočívajícího ve využití technologií k lepšímu spravování města.

„Je to výborná příležitost ke spolupráci veřejného sektoru, soukromého sektoru a akademické sféry,“ doplnil ředitel Operátora ICT Michal Fišer. Hlavním cílem projektu je podle něho poskytovat kvalitní in-

formace osobám, které jsou zodpovědné za řízení města. Kromě toho mohou data využít i lidé a vývojáři například mobilních aplikací.

Použitá data Operátor ICT získává zejména z městských společností, jako jsou například Technická správa komunikací, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, dopravní podnik nebo organizátor pražské dopravy Ropid.

Podle Kotmela ale může nastat problém v případě, že informace drží externí dodavatel. Městské části a další instituce by proto měly začít ve smlouvách důsledně ošetřovat přístup k datům. (ČTK)